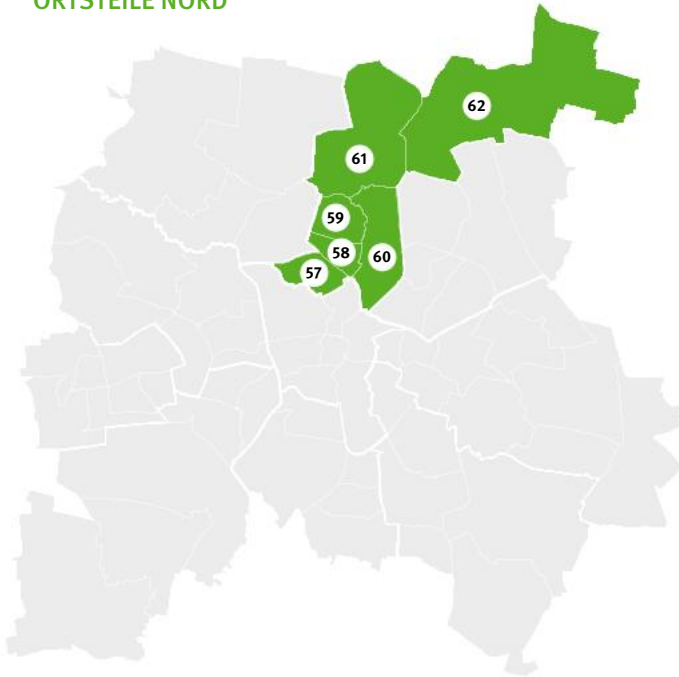


DER NORDEN – ATTRAKTIVE VIELFALT

ORTSTEILE NORD



- 57** Gohlis-Süd **59** Gohlis-Nord **61** Wiederitzsch
- 58** Gohlis-Mitte **60** Eutritzsch **62** Seehausen

Die nördlichen Wohnstandorte erfreuen sich ähnlich großer Beliebtheit wie die südlichen der Stadt Leipzig. Das wird vor allem bei den Mietpreisangeboten für die Bestandswohnungen deutlich, die im Median mit 9,47 Euro/m² unmittelbar hinter den Stadtbezirken Mitte (11,00 Euro/m²) und Süd (9,97 Euro/m²) rangieren.

57 GOHLIS-SÜD

Aufgrund der Zentrumsnähe und der unmittelbaren Lage am Rosental ist Gohlis-Süd ein attraktiver Wohnstandort. Im Süden des Ortsteils befinden sich repräsentative Gründerzeitbauten, weiter nördlich Blockrandbebauungen aus verschie-

denen Epochen. Beim Erstbezug werden Mietpreisangebote von 12,00 Euro/m² (2023: 10,71 Euro/m²), bei Bestandswohnungen von 9,81 Euro/m² (2023: 8,87 Euro/m²) aufgerufen. Es wurden 22 neue Eigentumswohnungen im Erstverkauf im Mittel zu 7.168 Euro/m² und 13 sanierte Altbauwohnungen im Erstverkauf zu 6.915 Euro/m² veräußert. Bei sanierten Mehrfamilienhäusern fanden 13 Kauffälle zu einem Verkaufspreis von 2.084 Euro/m² im Mittel statt.

58 GOHLIS-MITTE

Dieser Ortsteil wird im Süden von der S-Bahn-Linie und im Norden vom Viertelsweg begrenzt. Hier dominieren Mehrfamilienhäuser in Blockrandbebauung mit guter oder sehr guter Bausubstanz. Im östlichen Bereich des Ortsteils, angrenzend an den Arthur-Bretschneider-Park, befindet sich eine ältere Einfamilienhaussiedlung. Gohlis-Mitte ist ein ruhiger Wohnstandort, bei dem die Mietpreisangebote für den Erstbezug im Median bei 11,90 Euro/m² (2023: 11,51 Euro/m²) lagen. Bei Bestandswohnungen wurden Mietpreise in Höhe von 9,48 Euro/m² im Median angeboten (2023: 8,75 Euro/m²). Es wurden keine neu gebauten Eigentumswohnungen im Erstverkauf veräußert. Bei Erstverkauf von neun sanierten Altbauwohnungen wurden im Mittel 7.164 Euro/m² erzielt. Beim Verkauf von sieben sanierten Mehrfamilienhäusern wurden Verkaufspreise von 2.116 Euro/m² im Mittel erzielt.

59 GOHLIS-NORD

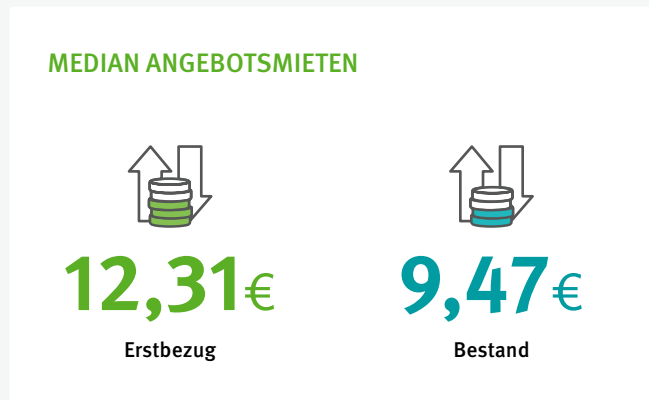
Die städtebauliche Struktur dieses Ortsteils ist heterogen. Wohngebäude aus den neunzehnhundertfünfziger und -sechziger Jahren, einige Einfamilienhäuser sowie die unter Denkmalschutz stehende „Krochsiedlung“, 1929/1930 gebaut, sind vorzufinden. Die Angebotsmieten im Erstbezug belaufen sich auf nur 8,52 Euro/m² (2023: 10,81 Euro/m²). Der signifikante Rückgang lässt sich allein aus der Datenlage nicht erklären. Im Bestand wurden die Wohnungen zu 8,63 Euro/m² angeboten (2023: 7,50 Euro/m²). Es wurden keine Eigentumswohnungen im Erstverkauf veräußert und auch keine sanierten Mehrfamilienhäuser.

DATEN UND FAKTEN STADTBEZIRK NORD

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Einwohner Hauptwohnsitz	70.874	71.420	71.878	72.584	74.285	74.583	74.802
Haushalte	38.482	38.895	39.129	39.680	40.636	41.036	41.373
Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner	7,8	4,9	5,9	8,5	25,1	7,1	6,0
Durchschnittsalter	41,9	42,1	42,2	42,1	42,0	42,2	42,3

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen der Stadt Leipzig

Angebotsmieten



ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ABBILDUNGEN 1–3

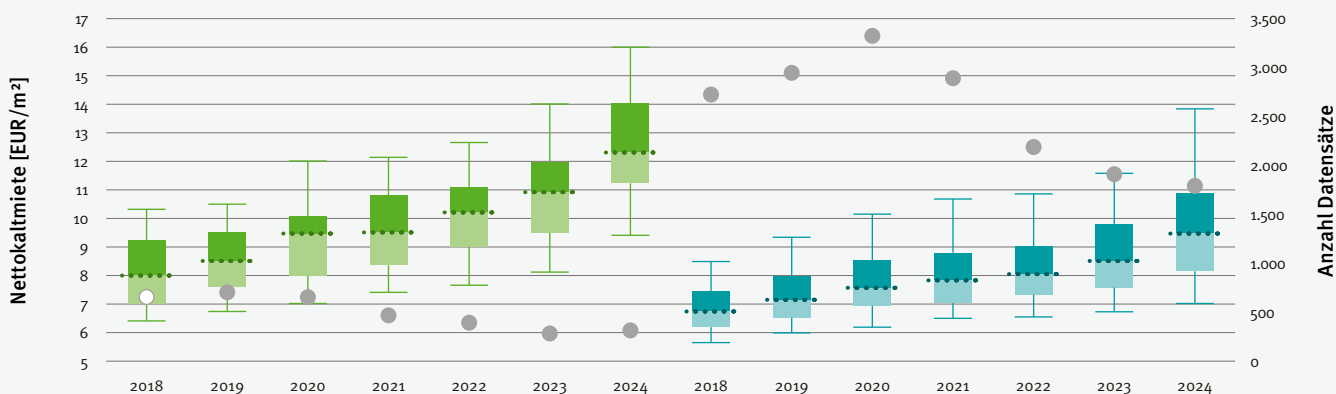
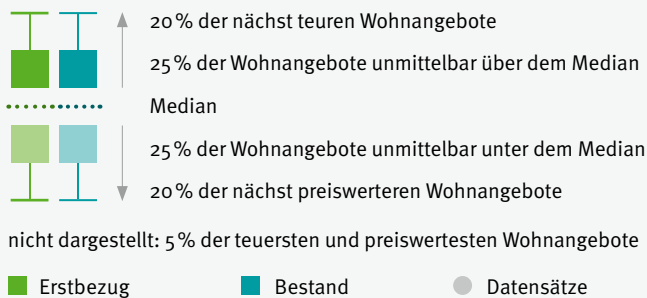


Abb. 1: ERSTBEZUG UND BESTAND – Zeitliche Entwicklung

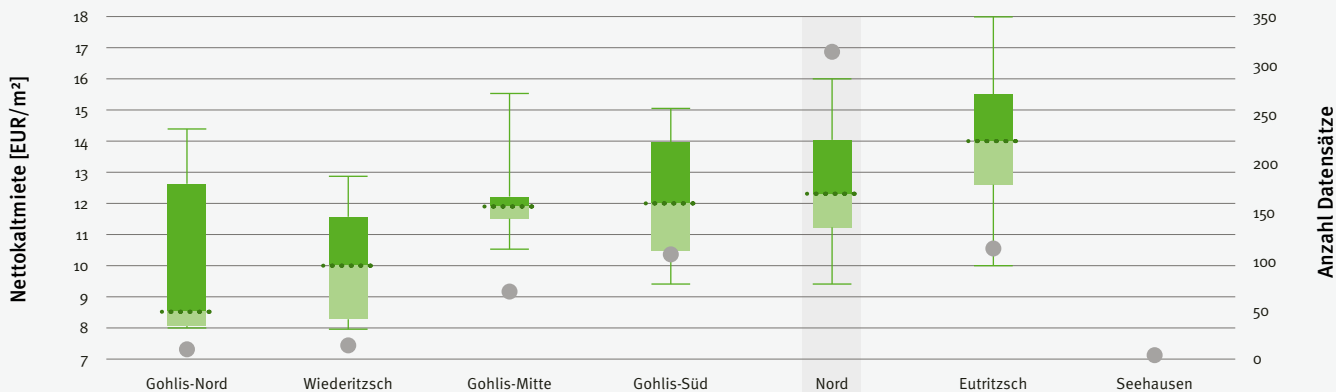


Abb. 2: ERSTBEZUG – Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2024

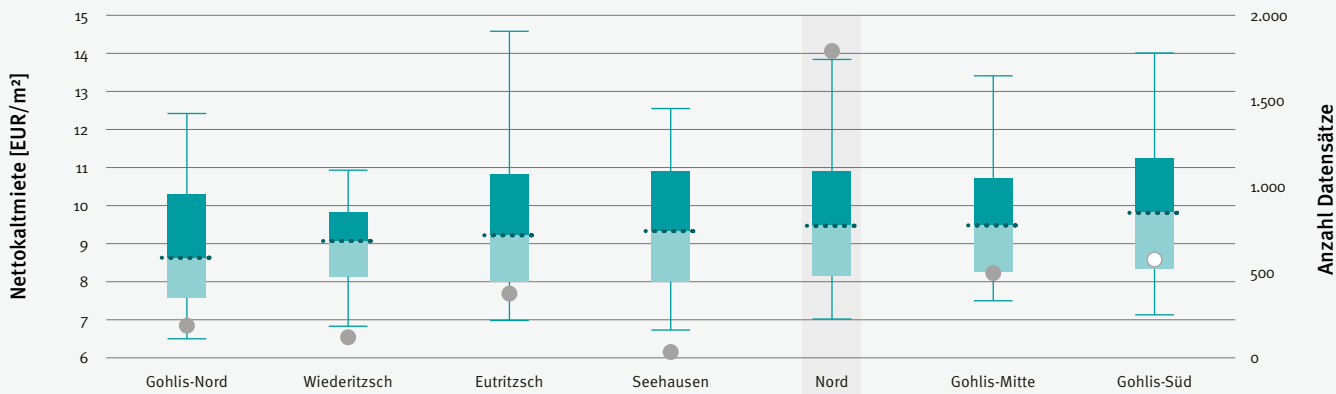


Abb. 3: BESTAND – Räumlich gegliederte Verteilung der Angebotsmieten 2024

60 EUTRITZSCH

Der Ortsteil ist durch unterschiedliche städtebauliche Strukturen geprägt. Am westlichen Rand direkt am Arthur-Bretschneider-Park wird einerseits die alte Dorfstruktur sichtbar. Andererseits befinden sich aber auch villenartige Gebäude. Darüber hinaus sind Mehrfamilienhäuser aus unterschiedlichen Epochen vorzufinden. Im südlichen Teil des Ortsteils befinden sich Gewerbeansiedlungen. Erstaunlicherweise werden in diesem Ortsteil nach wie vor im Median die höchsten Mietpreisangebote im Stadtbezirk für den Erstbezug mit 14,00 Euro/m² aufgerufen (2023: 11,00 Euro/m²). Bei den Bestandswohnungen wurden Mietpreisangebote im Median von 9,22 Euro/m² (2023: 8,34 Euro/m²) ermittelt. Es wurden fünf neu gebaute Eigentumswohnungen zu 6.800 Euro/m² im Mittel verkauft. Erstverkäufe sanierter Eigentumswohnungen fanden nicht statt. Neun sanierte Mehrfamilienhäuser wurden zu 1.679 Euro/m² im Mittel verkauft.

61 WIEDERITZSCH

Prägend für diesen Ortsteil sind Einfamilienhaussiedlungen unterschiedlichen Baualters, wobei Siedlungen, die in den letzten 30 Jahren entstanden sind, dominieren. Die Nachfrage an diesem Standort dürfte primär der Nähe zu den Gewerbeansiedlungen im Norden und der damit verbundenen Arbeitsplatznähe geschuldet sein. Aus diesem Grunde wird weiteres Potenzial für diesen Standort gesehen. Beim Erstbezug wurden Mietpreisangebote in Höhe von 10,00 Euro/m² (2023: 10,60 Euro/m²) und bei Bestandswohnungen von 9,07 Euro/m² (2023: 8,40 Euro/m²) ermittelt. Es wurden keine Eigentumswohnungen und keine sanierten Mehrfamilienhäuser veräußert.

62 SEEHAUSEN

Im ländlich geprägten Ortsteil Seehausen findet seit einigen Jahren eine sehr rege Investitionstätigkeit statt. Neben neu gebauten Einfamilienhäusern und Reihenhäusern wurden mittlerweile auch fast alle alten Bestandsobjekte saniert und

modernisiert. Die Attraktivität dieses Ortsteils resultiert maßgeblich aus der direkten Arbeitsplatznähe zu den nördlich gelegenen Gewerbegebieten der Stadt Leipzig. Seehausen wird zwar von der Einflugschneise zum Flughafen tangiert, was aber scheinbar die Nachfrage kaum negativ beeinflusst. Der Mietwohnungsmarkt spielt eine geringe Rolle, was an den wenigen Datensätzen deutlich wird. Die wenigen Verkäufe im Erstbezug lassen keine Medianbildung zu. Für 34 angebotene Bestandswohnungen wurden im Median 9,33 Euro/m² (2023: 8,27 Euro/m²) ermittelt. Es fanden weder Erstverkäufe von Eigentumswohnungen noch Verkäufe von Mehrfamilienhäusern statt.

MITTELWERT KAUFPREIS ETW – NEUBAU



6.800€

Erstverkauf



2.802€

Wiederverkauf

MITTELWERT KAUFPREIS ETW – SANIERUNG



7.017€

Erstverkauf



2.608€

Wiederverkauf



Meyersche Häuser in Eutritzsch

Foto: Andreas Wolf 01, via Wikimedia Commons

Wohneigentum

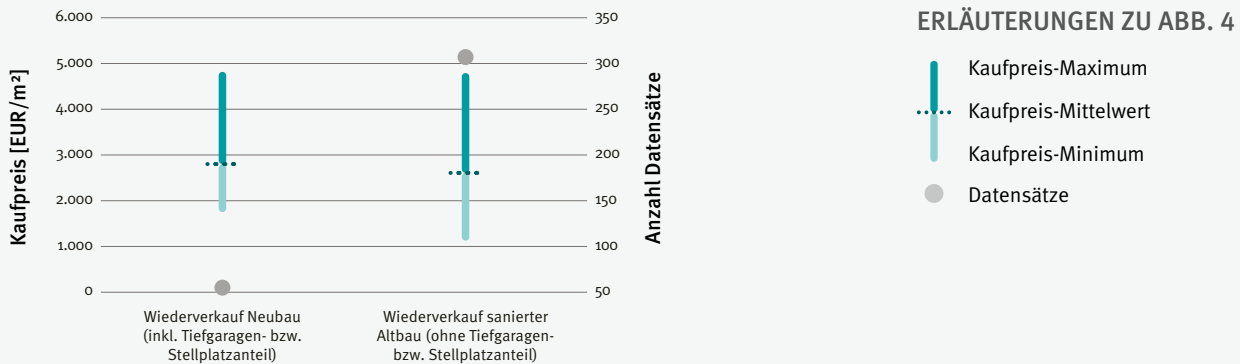


Abb. 4: WOHNEIGENTUM – Wiederverkauf 2024

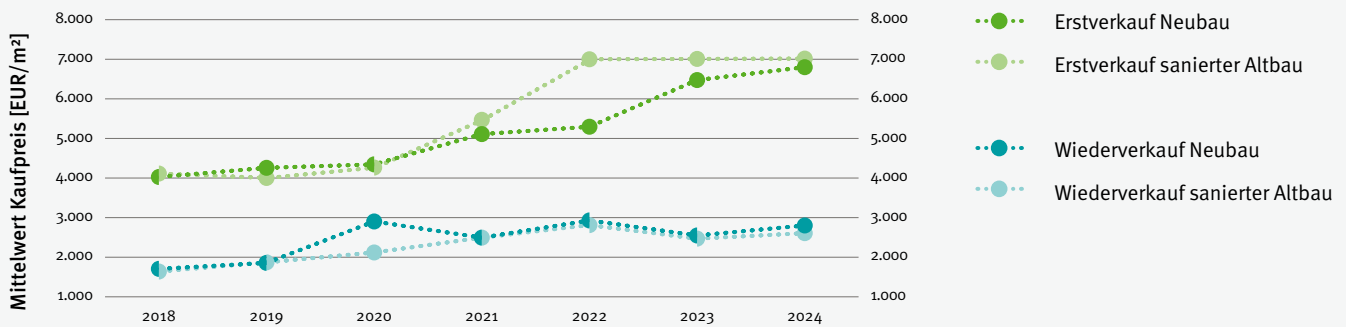


Abb. 5: WOHNEIGENTUM – Zeitliche Entwicklung der mittleren Kaufpreise

Investment

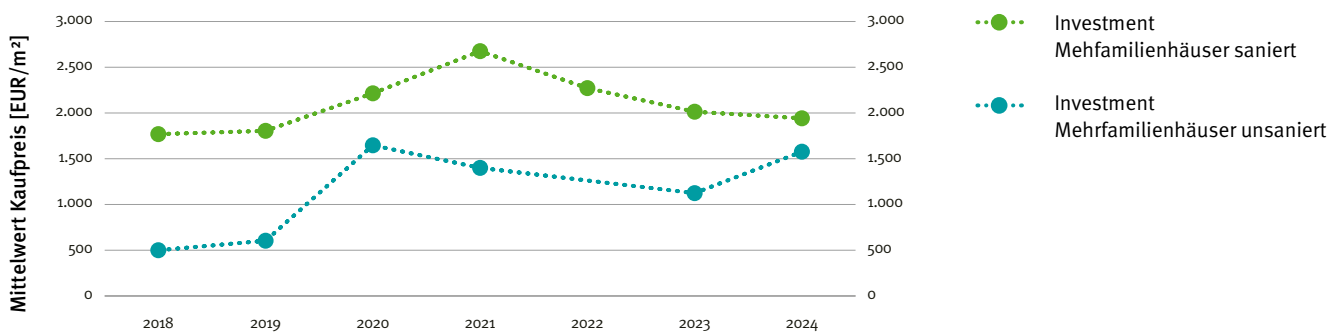




Abb. 6: INVESTMENT – Zeitliche Entwicklung der Kaufpreise von Mehrfamilienhäusern

MITTELWERT KAUFPREIS MFH – INVESTMENT



1.942€

Mehrfamilienhaus saniert



1.577€

Mehrfamilienhaus unsaniert

Datenquelle Abb. 4 bis 6: Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Leipzig